

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 320/2021 R.GES. promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di [REDACTED]

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 21.6.22 riceveva dal G.E. dott. PALAGANO Michele, l'incarico di procedere alla stima degli immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, prestando giuramento promissorio di rito in data 29.11.22.

In tale ultima data veniva a conoscenza dei quesiti appresso elencati e del termine per il deposito della presente relazione peritale.

1/A - QUESITI

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;



- 1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;**
- 1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;**
- 1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;**
- 1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;**
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**



- 2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;**
- 3) alla analitica descrizione dei beni, anche mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;**
- 4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni alla stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato**



d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata



o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza



dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di



abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle opere presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in



proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Inoltre:

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia le visure storiche: dell'appartamento (all.to n. 3), del box (all.to n. 4), del negozio (all.to n. 5) e del negozio (sub 7) limitrofo a quello pignorato (all.to



n. 6), nonché le loro rispettive planimetrie catastali (all.ti nn. 7-8-9), eccetto quella del sub 7 non oggetto della presente procedura.

In più acquisiva la documentazione catastale dell'edificio contenente l'appartamento ed il box, nello specifico: elaborato planimetrico dell'appart. (all.to n. 10), elaborato planimetrico del box (all.to n. 11), elenco sub (appart. + box) (all.to n. 12) e fl. di mappa (appart. + box) (all.to n. 13) e la documentazione catastale dell'edificio contenente il negozio, nello specifico: elaborato planimetrico (all.to n. 14), elenco sub (all.to n. 15) e fl. di mappa (all.to n. 16).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di San Severo (Foggia) si riscontrava, la documentazione in ordine alla regolarità edilizia-urbanistica dei cespiti, nello specifico: permessi di costruire, denunce di inizio attività e certif. di agibilità e si acquisiva il permesso di costruire n. 51 del 10.3.04 (appart. + box) (all.to n. 23) ed il certif. di agibilità n. 10 del 17.2.06 (appart. + box) (all.to n. 24).

Mentre, presso l'Ufficio di Stato Civile sempre del Comune di San Severo, si acquisiva l'estratto di matrimonio dei debitori esegutati (all.to n. 17).

Intanto il giorno 16.2.23 si fissava, previa regolare comunicazione a mezzo pec all'avv. della creditrice ed a mezzo racc. a.r. ai debitori esegutati, l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.

In tale occasione, risultavano presenti solo i coniugi [REDACTED] [REDACTED] si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico degli immobili, nonché si eseguivano rilievi per l'elaborazione delle pratiche A.P.E. (appart. e negozio) e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).



Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né i debitori eseguiti nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa dei beni pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, si ritiene opportuno, per una più chiara comprensione, operare il distinguo tra immobili appartamento + box ed immobile negozio, pertanto si ha:

1) appartamento + box

detti beni sono pervenuti al sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno della piena proprietà dell'intero in regime di comunione legale, attraverso i seguenti passaggi:

- al ventennio il terreno su cui sono stati edificati i predetti immobili era intestato [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà, a lei pervenuto in virtù di sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Foggia il 22.9.1986 trascritta a Foggia [REDACTED]. con il seguente dato catastale nel N.C.T.: fl. 79, part.lla 7, che già in base a nota di



variazione per frazionamento del 14.4.1989 n. 389.1/1989, ma in atti dal 5.6.1990, tale part.lla 7 veniva soppressa per dare origine alla part.lla 557 dello stesso foglio;

- in virtù di **compravendita per atto a rogito notar Di Biase Renato del 20.10.02 trascritto a Foggia** [redacted] terreno distinto nel N.C.T. al fl. 79 part.lla 557 [redacted] [redacted] passava alla ditta [redacted] [redacted] per la piena proprietà;

- in base a **nota di variazione n. 347578.1/2003 in atti dal 25.2.04** la part.lla 557 del fl. 79 veniva soppressa per dare origine anche alle part.lle 1085 e 1086 dello stesso fl. 79, le quali venivano portate in carico alla partita n. 1; poi, con **nota di costituzione n. 1912.1/2005 in atti dal 16.9.05 (prot. n. FG0168560)**, sulle stesse si rilevavano accatastati i fabbricati di nuova costruzione distinti nel N.C.E.U. al fl. 79 part.lla 1085, sub 17, categ. A/4, cl. 4, di vani 5 e part.lla 1086, sub 2, categ. c/6, cl. 2, di mq. 28;

- in base a **nota di variazione n. 31769.1/2006 (prot. n. FG0146135) in atti dal 6.7.06** l'immobile distinto al fl. 79, part.lla 1086, sub 2 varia da cl. 2 a cl. 4 ed in base a nota di variazione n. 31813.1/2006 (prot. n. FG0146373) in atti dal 6.7.06 l'immobile distinto al fl. 79, part.lla 1085, sub 17 variavano la categ. da A/4 ad A/3 e la cl. da 4 a 3;

- in virtù di **atto a rogito notar Di Biase Renato del 10.10.05 trascritto a Foggia il** [redacted] **trascriveva regolamento di condominio relativo al fabbricato in San Severo del quale gli immobili in**



oggetto ne fanno parte in favore di "Condominio Parco dei Principi lotto B"

[REDACTED]
- in virtù di **compravendita per atto a rogito notar Di Biase Renato del 21.10.05 trascritto a Foggia** [REDACTED] li

immobili in parola distinti nel N.C.E.U. al fl. 79, part.lla 1085, sub 17 e part.lla 1086, sub 2 passavano dalla [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno della piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Per quanto riguarda le variazioni catastali che hanno interessato gli immobili in argomento nel corso del tempo si rimanda a quanto già esposto in precedenza, attualmente gli stessi sono così identificati catastalmente:

a) appartamento

unità urbana in San Severo alla via Deliceto n. 1DG nel N.C.E.U. al fl. 79, part.lla 1085, sub 17, categ. A/3, cl. 3, vani 5, p. 2-3, con R.C. di € 503,55;

b) box

unità urbana in San Severo alla via Deliceto n. 1DE nel N.C.E.U. al fl. 79, part.lla 1086, sub 2, categ. C/6, cl. 4, mq. 28, p. S1, con R.C. di € 107,01;

2) negozio

detto bene è pervenuto al [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[redacted] per la quota di ½ cadauno della piena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni, attraverso i seguenti passaggi:
- al ventennio gli immobili di cui ha avuto origine il bene in questione erano così intestati:

1) [redacted]

[redacted] per la quota di ½ cadauno della piena proprietà relativamente al fl. 31, part.lla 4653, sub 1-2-3, a loro pervenute da [redacted] virtù di **compravendita per atto a rogito notar Petitti Aldo del 21.1.1975 trascritto a Foggia il** [redacted]

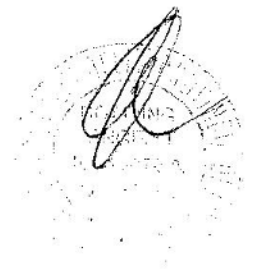
2) [redacted]

[redacted] fl. 31, part.lla 4198 graffata con la part.lla 4637, sub 2 a loro pervenute per effetto della [redacted] avvenuta il 5.11.1990 la cui **denuncia di successione n. 390 vol. 181 si rilevava trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Foggia il 21.2.1996 al n.**

[redacted] Non si rilevava trascritta, invece, la relativa accettazione di eredità;

3) [redacted] la piena proprietà relativamente al fl. 31, part.lla 4633, sub 4 graffata con la part.lla 4634 a lei pervenuta da [redacted]

[redacted] di **compravendita**



per atto a rogito notar Cassano Lorenzo del 27.11.00 trascritto a Foggia

[REDACTED]
- in virtù di compravendita per atto a rogito notar Battista Roberto del
4.10.06 trascritto a Foggia [REDACTED] gli

immobili distinti nel N.C.E.U. al fl. 31, part.lle 4653, sub 1-2-3 passavano

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la piena
proprietà;

- in virtù di compravendita per atto a rogito notar Cassano Lorenzo del
28.2.07 trascritto a Foggia il [REDACTED] art. gli immobili

distinti nel N.C.E.U. al fl. 31, part.lle 4653, sub 1-2-3 passavano dalla ditta

[REDACTED]
[REDACTED] per la piena
proprietà;

- in virtù di compravendita per atto a rogito notar Cassano Lorenzo del
3.10.07 trascritto a Foggia il [REDACTED].

l'immobile distinto nel N.C.E.U. al fl. 31, part.lle 4198 graffata con la
part.lle 4637, sub 2 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà;



Per quanto riguarda le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile in argomento nel corso del tempo si rimanda a quanto già esposto in precedenza, attualmente lo stesso è così identificato catastalmente:

a) negozio

unità urbana in San Severo alla via Rodi n. 13 nel N.C.E.U. al fl. 31, part.lla 11209, sub 6, categ. C/1, cl. 8, mq. 35, p. T, con R.C. di € 876,69.

a) I QUESITO - TER (Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento)

In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può affermare la loro perfetta coincidenza.

a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)

Dallo studio degli atti e dalle ricerche effettuate non paiono sussistere sui beni de quo altre procedure esecutive.

a) I QUESITO - QUINQUES (Regime patrimoniale dei debitori)

Dall'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori si evince che gli stessi hanno contratto matrimonio in San Severo in data [REDACTED] successivamente, [REDACTED] a rogito notar Battista Roberto, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

b) II QUESITO (Identificazione dei beni)

Immobili pignorati

Gli immobili pignorati e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento [REDACTED] sono i seguenti:

1) Abitazione A/3 di vani 5 in San Severo (Foggia) alla via Deliceto n. 1/D, contraddistinta da fl. 79, part.lla 1085, sub 17;



2) Autorimessa di 28 mq. categ. C/6 in San Severo (Foggia) alla via Deliceto n. 1/D, contraddistinta da fl. 79, part.lla 1086, sub 2;

3) Locale in San Severo (Foggia) alla via Rodi n. 13 di mq. 35 al piano T, contraddistinto da fl. 31, part.lla 11209, sub 6.

[REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze

Le coerenze dei beni, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

a) appartamento

alloggio similare sub 19, ingresso corte interna via Deliceto n. 1/D, alloggio similare sub 18, corte interna con altro fabbricato via Deliceto n. 1/L, salvo altri;

b) box

terrapieno altro fabbricato di cui alla corte interna via Deliceto n. 1/L, corsia di manovra, box int. 3, spazio interrato altro fabbricato di cui alla corte interna via Deliceto n. 1/L, salvo altri;

c) negozio

locale terraneo similare distinto catastalmente dal sub 7 [REDACTED] [REDACTED] via Rodi, via Brindisi, altro locale terraneo similare distinto catastalmente dal sub 5, salvo altri.

Dati catastali

I beni in questione risultano attualmente censiti al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di San Severo, così come segue:

a) appartamento



fl. 79, part.lla 1085, sub 17, cat. A/3, cl. 3, consist. 5 vani, via Deliceto n. 1, p. 2-3, superf. tot. mq. 115, superf. tot. escluse aree scoperte mq. 107, R.C. € 503,55; [REDACTED] proprietà

b) box

fl. 79, part.lla 1086, sub 2, cat. C/6, cl. 4, consist. 28 mq., via Deliceto n. 1, p. S1, superf. tot. mq. 29, R.C. € 107,01; [REDACTED]

c) negozio

fl. 31, part.lla 11209, sub 6, cat. C/1, cl. 8, consist. 35 mq., via Rodi n. 13, p. T, superf. tot. mq. 39, R.C. € 876,69; [REDACTED]

b) II QUESITO - BIS (Individuazione beni a mezzo sovrapposizione ortofoto e mappa catastale)

In merito all'esatta individuazione dei fabbricati, di cui gli immobili pignorati sono parte, si accludono i rispettivi elaborati grafici redatti della sovrapposizione delle ortofoto con le relative mappe catastali (all.ti nn. 18-19).

c) III QUESITO (Descrizione dei beni)

Descrizione della zona

a) appartamento + box

I beni pignorati, costituiti da un appartamento su due livelli parte di un edificio condominiale avente tipologia a corte, nonché da un box posto al



livello interrato dello stesso, trovansi ubicati in San Severo (Foggia) alla via Deliceto n. 1/D, in una zona periferica della città, comunque urbanizzata.

b) negozio

Il bene pignorato, costituito da un locale commerciale (negozio) parte di un edificio condominiale ad angolo tra due strade pubbliche, trovansi ubicato in San Severo (Foggia) alla via Rodi n. 13, in una zona periferica della città, comunque urbanizzata.

Caratteristiche riferite ai beni di cui si tratta

a) appartamento

Il succitato edificio, non dotato di collegamento meccanico verticale (ascensore), si sviluppa su quattro livelli f.t. destinati a residenze di vario taglio, servite da scalinata comune interna e presenta un piano interrato destinato a box auto.

In particolare si annota che, al secondo ed al terzo livello del fabbricato, sono presenti alloggi aventi tipologia duplex che impegnano, per la loro quota superiore, lo spazio sottotetto dell'edificio.

La costruzione, avente copertura parte a falda e parte orizzontale, è realizzata con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento e tompagnatura con intercapedine.

L'edificio risulta prevalentemente rivestito con mattoni da paramento e presenta sui due fronti longitudinali balconi, terrazze e finestre variamente distribuite (foto n. 1).

L'appartamento pignorato (avente accesso al secondo piano dello stabile) presenta un'altezza utile di mt. 2,70, mentre al livello superiore (piano



sottotetto) un'altezza utile al colmo di mt. 2,70, mentre ai lati un'altezza di mt. 2,05 e mt. 2,30.

Esso è costituito da quattro vani (soggiorno-pranzo e tre camere da letto, di cui una dotata di lucernario) ed accessori (cucina, due bagni, ripostiglio, due disimpegni e scala interna), nonché tre balconi ed un terrazzo, come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 20), che evidenzia una difformità rispetto a quella catastale, nello specifico trattasi del balcone a servizio della camera da letto matrimoniale prospettante la corte interna, qui infatti si osserva che il predetto balcone presenta una dimensione longitudinale inferiore a quella riportata nella planimetria catastale.

I vari ambienti dell'alloggio sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i bagni risultano rivestiti con piastrelle unitamente all'area destinata a cucina; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in grès (foto nn. 2-3-4-5-7-8-9-10-11-12). Le porte interne sono in legno, come quella d'ingresso del tipo blindato; gli infissi esterni, dotati di vetro camera, presentano telai in alluminio/legno e tapparelle oscuranti in plastica.

I tre balconi ed il terrazzo sono debitamente pavimentati e delimitati da idonee balaustre (foto nn. 6-13-14);

b) box

Per quanto riguarda il box si può affermare che lo stesso, che presenta una pianta, così come redatta dallo scrivente (all.to n. 21) conforme a quella catastale, è servito da idonea corsia di manovra, presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in quadrotti di graniglia di pietra e cemento del tipo cosiddetta a perdere ed è dotato di due porte di accesso metalliche del tipo a saracinesca (foto n. 15);



c) negozio

Per quanto riguarda il negozio si può affermare che lo stesso è parte di un edificio condominiale multipiano, che si sviluppa su tre livelli f.t. destinati a residenze di vario taglio.

In particolare si annota che l'intero primo livello è composto da locali terranei a vocazione commerciale ed a box.

La costruzione, avente copertura parte a falda e parte a terrazzo, è realizzata con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento e compagnatura con intercapedine.

L'edificio risulta prevalentemente intonacato e tinteggiato e, solo per alcune aree, è presente un rivestimento in mattoni da paramento; mentre l'intero primo livello f.t. è rivestito con elementi regolari tipo pietra.

Sui due fronti stradali (trattasi, come detto, di edificio disposto ad angolo tra due strade pubbliche) sono presenti balconi e finestre variamente distribuite (foto n. 16).

Il negozio pignorato, avente un'altezza utile di mt. 2,80, è costituito da un unico ambiente con annesso servizio igienico, allo stato, non presenta la tramezzatura interna di divisione con altro analogo terraneo commerciale posto a confine (sub 7 di proprietà esclusiva [REDACTED])

[REDACTED] e non oggetto della procedura de quo.

Infatti il predetto negozio pignorato si presenta fisicamente unito a quest'ultimo, come rilevasi dalla pianta all'uopo redatta dallo scrivente (all. to n. 22), che evidenzia la difformità in questione rispetto alla situazione rappresentata nella pianta catastale.



In merito è opportuno, altresì, annotare che la succitata fusione, così come rilevato in sede di sopralluogo e confermato dai debitori eseguiti, è stata determinata dall'utilizzo di entrambi i locali per un'attività commerciale connessa a vendita di prodotti gastronomici (piccolo market), ma essendo oggi non più in essere detta attività i debitori, a breve, provvederanno a ripristinare lo stato dei luoghi alla situazione originaria.

Per ultimo si espone che l'ambiente in questione è intonato a civile e tinteggiato, tranne per la parete interna limitrofa a via Brindisi che risulta rivestita con piastrelle (foto n. 17); l'infisso-vetrina esterno è in alluminio con vetro camera e risulta schermato da saracinesca metallica avvolgibile.

Impianti

L'appartamento è dotato di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, un apparecchio di climatizzazione posto nell'ambiente soggiorno-pranzo, impianto TV centralizzato, impianto citofonico ed autoclave.

Il box è dotato di: impianto idrico-fognante ed elettrico.

Il negozio è dotato di: impianto idrico-fognante ed elettrico.

Si precisa che gli impianti tecnologici dei vari beni risultano tutti funzionanti (eccetto l'impianto elettrico del negozio che allo stato è scollegato dal fornitore dell'energia) e, per quanto è stato possibile accertare in sede di visita, si può affermare che risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si annota, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli impianti medesimi).



Considerazioni generali

Si può affermare che la manutenzione generale degli edifici che contengono gli immobili pignorati è buona, infatti sono in buono stato di manutenzione le coperture, gli scarichi, le facciate, le scalinate e gli infissi.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno dell'appartamento, del box e del negozio può considerarsi buona.

d) IV QUESITO (Stima dei beni)

Consistenza

La superficie lorda dell'appartamento è:

mq. 107,97 – quattro vani (soggiorno-pranzo e tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, ripostiglio e due disimpegni), nonché tre balconi ed un terrazzo, avendo considerato la superficie di quest'ultimi ridotta di 1/3;

La superficie lorda del box è:

mq. 29,00 – unico locale;

La superficie lorda del negozio è:

mq. 39,00 – unico locale con annesso servizio igienico.

Valutazione

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale gli immobili possono essere scambiati o compravenduti in un dato



mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.

Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali per i beni in argomento:

a) appartamento

- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, è completamente urbanizzata e comunque non estremamente distante dal centro cittadino rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio e la sua tipologia su due livelli costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- la buona manutenzione generale interna ed esterna dell'immobile è un ulteriore elemento positivo;

b) box

- la sua buona ubicazione rispetto al corpo scala condominiale che ne consente un veloce raggiungimento, come l'ampia corsia di manovra che garantisce un facile parcheggio dell'autovettura, nonché la buona dotazione impiantistica e di accesso (doppio ingresso carrabile), rappresentano senza dubbio elementi positivi che non sempre si riscontrano nelle autorimesse private;



c) negozio

- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, è completamente urbanizzata e comunque non particolarmente distante dal centro cittadino rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il contenuto taglio superficiale costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- la buona manutenzione generale interna ed esterna dell'immobile è un ulteriore elemento positivo;

unico elemento negativo è il fatto che allo stato il bene in parola non è separato internamente dal limitrofo terraneo (sub 7), ma va comunque detto che il ripristino dello stato quo ante non si appalesa come un intervento edilizio particolarmente oneroso.

I prezzi correnti nelle zone interessate per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono così sinteticamente stimare:

a) appartamento

intorno a valori compresi tra **€/mq. 800,00** ed **€/mq. 950,00**, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 900,00**;

b) box



intorno a valori compresi tra **€/mq. 400,00** ed **€/mq. 600,00**, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 600,00**;

c) negozio

intorno a valori compresi tra **€/mq. 750,00** ed **€/mq. 1.200,00**, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 1.000,00** (al riguardo si precisa che in detta stima a mq. si sono già considerati gli oneri necessari per il ripristino originale dello stato dei luoghi, così come da pianta catastale).

Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale dei beni, nel modo seguente:

a) appartamento

mq. 107,97 x €/mq. 900,00 = **€ 97.173,00, che si arrotonda ad € 97.200,00**

(tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di febbraio 2023), **pari alla quota dell'intero**;

b) box

mq. 29,00 x €/mq. 600,00 = **€ 17.400,00** (tenuto conto delle condizioni di

mercato nel mese di febbraio 2023), **pari alla quota dell'intero**;

c) negozio

mq. 39,00 x €/mq. 1.000,00 = **€ 39.000,00** (tenuto conto delle condizioni di

mercato nel mese di febbraio 2023), **pari alla quota dell'intero.**

Per un totale di € 153.600,00.



Iva

Il trasferimento degli immobili pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che i debitori eseguiti svolgano attività di impresa costruttrice e/o similare.

d) IV QUESITO - BIS (Stima dei beni secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il primo semestre 2022 (unico dato più recente disponibile), dettaglia - per le zone in oggetto al riguardo di cespiti a vocazione residenziale e relativi box, nonché per quanto attiene a locali commerciali (negozi), tutti aventi uno stato conservativo normale – i valori seguenti:

a) appartamento

- valore min : €/mq. 800,00;

- valore max: €/mq. 900,00;

b) box

- valore min : €/mq. 400,00;

- valore max: €/mq. 600,00,

c) negozio

- valore min : €/mq. 750,00;

- valore max: €/mq. 1.100,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)


Non si è in presenza di pignoramento di beni indivisi; i debitori eseguiti sono proprietari degli immobili pignorati per la loro interezza, nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni, per quanto riguarda l'appartamento ed il box; mentre per quanto attiene al negozio nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni.



f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche dei cespiti in precedenza descritti, nonché della loro attuale consistenza ed articolazione, si propone la vendita in tre distinti lotti, così individuati:

Lotto 1 (appartamento)

- *ubicazione*: San Severo (Foggia) via Deliceto n. 1/D;
- *consistenza*: quattro vani (soggiorno-pranzo e tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, ripostiglio, due disimpegni e scala interna), nonché tre balconi ed un terrazzo;
- *confini*: alloggio similare sub 19, ingresso corte interna via Deliceto n. 1/D, alloggio similare sub 18, corte interna con altro fabbricato via Deliceto n. 1/L, salvo altri;
- *dati catastali*: fl. 79, part.lla 1085, sub 17, cat. A/3, cl. 3, consist. 5 vani, via Deliceto n. 1, p. 2-3, superf. tot. mq. 115, superf. tot. escluse aree scoperte mq. 107, R.C. € 503,55; in ditta 
(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni);
- *prezzo base*: € 97.200,00 pari alla quota dell'intero;

Lotto 2 (box)

- *ubicazione*: San Severo (Foggia) via Deliceto n. 1/D;
- *consistenza*: unico locale;
- *confini*: terrapieno altro fabbricato di cui alla corte interna via Deliceto n. 1/L, corsia di manovra, box int. 3, spazio interrato altro fabbricato di cui alla corte interna via Deliceto n. 1/L, salvo altri;



- *dati catastali*: fl. 79, part.lla 1086, sub 2, cat. C/6, cl. 4, consist. 28 mq.,
via Deliceto n. 1, p. S1, superf. tot. mq. 29, R.C. € 107,01;

- *prezzo base*: € 17.400,00 pari alla quota dell'intero;

Lotto 3 (negozi)

- *ubicazione*: San Severo (Foggia) via Rodi n. 13;

- *consistenza*: unico locale con annesso servizio igienico;

- *confini*: locale terraneo similare distinto catastalmente dal sub 7 [REDACTED]
[REDACTED] via Rodi, via Brindisi, altro
locale terraneo similare distinto catastalmente dal sub 5, salvo altri;

- *dati catastali*: fl. 31, part.lla 11209, sub 6, cat. C/1, cl. 8, consist. 35 mq.,
via Rodi n. 13, p. T, superf. tot. mq. 39, R.C. € 876,69; in

- *prezzo base*: € 39.000,00 pari alla quota dell'intero.

g) VII QUESITO (Possesso dei beni)

Dagli accertamenti eseguiti gli immobili risultano tutti in possesso dei debitori esecutati.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni)

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.

i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)



Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in precedenza indicato, gli immobili innanzi descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

a) appartamento + box

- **ipoteca volontaria iscritta il 4.11.11** [redacted] a favore della Bancapulia SpA con sede in San Severo (cod. fisc. 00148520711) e contro

[redacted]

[redacted]

[redacted] per la quota di

½ cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto notaio Cassano Lorenzo del 26.10.11 per € 252.000,00, di cui € 140.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni ed 1 mese;

- **pignoramento immobiliare dell'1.10.21** [redacted] favore di Amco Asset Management Company SpA con sede in Napoli (cod. fisc. 05828330638) [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] per la quota di

½ cadauno della piena proprietà – notifica Ufficiale Giudiziario del 21.7.21, sino alla concorrenza di € 187.664,54 oltre interessi e spese;

b) negozio

- **ipoteca volontaria iscritta il 2.10.09** [redacted] a favore della Bancapulia SpA con sede in San Severo (cod. fisc. 00148520711) e contro

[redacted]



[REDACTED]
[REDACTED]), per la quota di
½ cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta
atto notaio Cassano Lorenzo del 30.9.09 per € 112.500,00, di cui €
47.558,15 per sorte capitale. Durata 25 anni;

- **ipoteca volontaria iscritta il 4.11.11** [REDACTED] favore della
Bancapulia SpA con sede in San Severo (cod. fisc. 00148520711) e contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di
½ cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta
atto notaio Cassano Lorenzo del 26.10.11 per € 252.000,00, di cui €
140.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni ed 1 mese;

- **pignoramento immobiliare dell'1.10.21** [REDACTED] a favore di
Amco Asset Management Company SpA con sede in Napoli (cod. fisc.
05828330638) [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]), per la quota di
½ cadauno della piena proprietà – notifica Ufficiale Giudiziario del
21.7.21, sino alla concorrenza di € 187.664,54 oltre interessi e spese.

I) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica dei beni)

I fabbricati contenenti i beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti
provvedimenti edilizi:



a) appartamento e box

- permesso di costruire n. 51 del 10.3.04;
- denunce di inizio attività: 20.12.04, prot. n. 22645 e 5.7.05, prot. n. 10892.

Lo stesso fabbricato ha, poi, beneficiato del certificato di agibilità n. 10 del 17.2.06;

b) negozio

- permesso di costruire n. 36 del 12.3.08;
- denunce di inizio attività: 27.6.08, prot. n. 12177 e 3.6.09, prot. n. 9628.

Lo stesso fabbricato ha, poi, beneficiato del certificato di agibilità n. 82 del 22.9.09.

m) XI QUESITO (Certificazione energetica dell'appartamento e del negozio)

Per il summenzionato appartamento e per il locale negozio sono stati redatti, conformemente alla normativa vigente, i relativi attestati di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente acclusi alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda.

In merito si annota che per la loro stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo delle u.i., successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria dei fabbricati e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria,



concludendo il tutto con la classificazione energetica dell'appartamento e del negozio.

Successivamente copia delle A.P.E. sono state trasmesse alla Regione Puglia – Catasto Energetico (appartamento: cod. identif. n. 7105123000348453 – all.to n. 25, negozio: cod. identif. n. 7105123000348459 – all.to n. 26).

n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)

L'abitazione sottoposta a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che **la stessa riguarda tre beni immobili (abitazione, box e negozio) oggetto di tre lotti di vendita**, così definiti:

Lotto 1 (appartamento)

- ubicazione:

San Severo (Foggia) via Deliceto n. 1/D;

- sommaria descrizione:

l'appartamento pignorato, parte di un edificio condominiale avente tipologia a corte, presenta uno sviluppo su due livelli (alloggio duplex), si presenta in un buono stato di conservazione generale ed è dotato di tutti gli impianti. I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i servizi igienici e la cucina sono rivestiti con piastrelle;

- consistenza:



quattro vani (soggiorno-pranzo e tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, ripostiglio, due disimpegni e scala interna), nonché tre balconi ed un terrazzo;

- confini:

alloggio similare sub 19, ingresso corte interna via Deliceto n. 1/D, alloggio similare sub 18, corte interna con altro fabbricato via Deliceto n. 1/L, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 79, part.lla 1085, sub 17, cat. A/3, cl. 3, consist. 5 vani, via Deliceto n. 1, p. 2-3, superf. tot. mq. 115, superf. tot. escluse aree scoperte mq. 107, R.C. € 503,55; [REDACTED]

- attuali proprietari:

debitori eseguiti [REDACTED]
(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni);

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto [REDACTED]
[REDACTED] a
[REDACTED] per la quota
di ½ cadauno della piena proprietà in regime di comunione dei beni, con
atto di compravendita a rogito notar Di Biase Renato del 21.10.05 trascritto
a Foggia [REDACTED], da pote [REDACTED]
[REDACTED]

- iscrizioni e trascrizioni:



ipoteca volontaria iscritta il 4.11.11 [REDACTED]

Bancapulia SpA con sede in San Severo (cod. fisc. 00148520711) e contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½
cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto
notaio Cassano Lorenzo del 26.10.11 per € 252.000,00, di cui € 140.000,00
per sorte capitale. Durata 20 anni ed 1 mese;

pignoramento immobiliare dell'1.10.21 [REDACTED] favore di
Amco Asset Management Company SpA con sede in Napoli (cod. fisc.
05828330638) [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½
cadauno della piena proprietà – notifica Ufficiale Giudiziario del 21.7.21,
sino alla concorrenza di € 187.664,54 oltre interessi e spese;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità dei debitori eseguiti;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato oggetto dei seguenti
provvedimenti edilizi:

- permesso di costruire n. 51 del 10.3.04;
- denunce di inizio attività: 20.12.04, prot. n. 22645 e 5.7.05, prot. n. 10892;



- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è conforme in toto alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento ha beneficiato del certificato di agibilità n. 10 del 17.2.06;

- prezzo base d'asta:

€ 97.200,00 pari alla quota dell'intero.

Lotto 2 (box)

- ubicazione:

San Severo (Foggia) via Deliceto n. 1/D;

- sommaria descrizione:

il box pignorato, posto al livello interrato dell'edificato, è servito da idonea corsia di manovra, presenta una forma regolare ed è dotato di ampie porte di accesso metalliche del tipo avvolgibili;

- consistenza:

unico locale;

- confini:

terrapieno altro fabbricato di cui alla corte interna via Deliceto n. 1/L, corsia di manovra, box int. 3, spazio interrato altro fabbricato di cui alla corte interna via Deliceto n. 1/L, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 79, part.lla 1086, sub 2, cat. C/6, cl. 4, consist. 28 mq., via Deliceto n. 1, p. S1, superf. tot. mq. 29, R.C. € 107,01; [REDACTED]

[REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni);



- attuali proprietari:

debitori eseguiti [redacted]
(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni);

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto [redacted]
[redacted]
[redacted] per la quota
di ½ cadauno della piena proprietà in regime di comunione dei beni, con
atto di compravendita a rogito notar Di Biase Renato del 21.10.05 trascritto
a Foggia il [redacted], da potere della società
[redacted]
[redacted]

- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 4.11.11 [redacted] a favore della
Bancapulia SpA con sede in San Severo (cod. fisc. 00148520711) e contro
[redacted]
[redacted]
[redacted] per la quota di ½
cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto
notaio Cassano Lorenzo del 26.10.11 per € 252.000,00, di cui € 140.000,00
per sorte capitale. Durata 20 anni ed 1 mese;
pignoramento immobiliare dell'1.10.21 [redacted] a favore di
Amco Asset Management Company SpA con sede in Napoli (cod. fisc.
05828330638) [redacted]
[redacted]



[REDACTED]
[REDACTED] n
[REDACTED], per la quota di ½
cadauno della piena proprietà – notifica Ufficiale Giudiziario del 21.7.21,
sino alla concorrenza di € 187.664,54 oltre interessi e spese;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- permesso di costruire n. 51 del 10.3.04;
- denuncie di inizio attività: 20.12.04, prot. n. 22645 e 5.7.05, prot. n. 10892;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento ha beneficiato del certificato di agibilità n. 10 del 17.2.06;

- prezzo base d'asta:

€ 17.400,00 pari alla quota dell'intero.

Lotto 3 (negozi)

- ubicazione:

San Severo (Foggia) via Rodi n. 13;

- sommaria descrizione:



il negozio pignorato, debitamente intonacato e tinteggiato, presenta una forma regolare ed è dotato di ampia porta-vetrina schermata con saracinesca del tipo avvolgibile;

- consistenza:

unico locale con annesso servizio igienico;

- confini:

locale terraneo similare distinto catastalmente dal sub 7 [REDACTED]

[REDACTED] via Rodi, via Brindisi, altro locale terraneo similare distinto catastalmente dal sub 5, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 31, part.IIa 11209, sub 6, cat. C/1, cl. 8, consist. 35 mq., via Rodi n. 13, p. T, superf. tot. mq. 39, R.C. € 876,69; [REDACTED]

[REDACTED] per ½ in regime di separazioni dei beni);

- attuali proprietari:

[REDACTED]
(proprietà per ½ in regime di separazioni dei beni);

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito notar Cassano Lorenzo del 30.9.09 trascritto a Foggia il [REDACTED]



- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 2.10.09 [redacted] a favore della Bancapulia SpA con sede in San Severo (cod. fisc. 00148520711) e contro

[redacted]
[redacted]
[redacted] per la quota di ½ cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto notaio Cassano Lorenzo del 30.9.09 per € 112.500,00, di cui € 47.558,15 per sorte capitale. Durata 25 anni;

ipoteca volontaria iscritta il 4.11.11 [redacted] a favore della Bancapulia SpA con sede in San Severo (cod. fisc. 00148520711) e contro

[redacted]
[redacted]
[redacted] per la quota di ½ cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto notaio Cassano Lorenzo del 26.10.11 per € 252.000,00, di cui € 140.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni ed 1 mese;

pignoramento immobiliare dell'1.10.21 [redacted] favore di Amco Asset Management Company SpA con sede in Napoli (cod. fisc.

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



cadauno della piena proprietà – notifica Ufficiale Giudiziario del 21.7.21,
sino alla concorrenza di € 187.664,54 oltre interessi e spese;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità dei debitori eseguiti;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- permesso di costruire n. 36 del 12.3.08;
- denunce di inizio attività: 27.6.08, prot. n. 12177 e 3.6.09, prot. n. 9628;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento ha beneficiato del certificato di agibilità n. 82 del 22.9.09;

- prezzo base d'asta:

€ 39.000,00 pari alla quota dell'intero.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 17 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale appartamento (all.to n. 3);
- visura storica catastale box (all.to n. 4);
- visura storica catastale negozio (all.to n. 5);



- visura storica catastale negozio sub 7 (limitrofo a quello pignorato) (all.to n. 6);
- planimetria catastale appartamento (all.to n. 7);
- planimetria catastale box (all.to n. 8);
- planimetria catastale negozio (all.to n. 9);
- elaborato planimetrico edificio appart. (all.to n. 10);
- elaborato planimetrico edificio box (all.to n. 11);
- elenco sub edificio appart. + box (all.to n. 12);
- fl. di mappa edificio appart. + box (all.to n. 13);
- elaborato planimetrico edificio negozio (all.to n. 14);
- elenco sub edificio negozio (all.to n. 15);
- fl. di mappa edificio negozio (all.to n. 16);
- estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti (all.to n. 17);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale appartamento + box (all.to n. 18);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale negozio (all.to n. 19);
- pianta stato di fatto appartamento redatta dallo scrivente (all.to n. 20);
- pianta stato di fatto box redatta dallo scrivente (all.to n. 21);
- pianta stato di fatto negozio redatta dallo scrivente (all.to n. 22);
- permesso di costruire n. 51 del 10.3.04 appart. + box (all.to n. 23);
- certif. di agibilità n. 10 del 17.2.06 appart. + box (all.to n. 24);
- certif. A.P.E. appartamento (cod. identif. n. 7100422000241303) (all.to n. 25);
- certif. A.P.E. negozio (cod. identif. n. 7100422000241303) (all.to n. 26).



Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, all'avv. della creditrice procedente ed a mezzo racc. a.r. ai debitori eseguiti.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 27.2.2023

IL C.T.U.
Ing. Angelo MARRA
